

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

9. September 2003

11. September 2003

1310

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Versam** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. September 2002 eine Totalrevision der Ortsplanung, umfassend:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Zudem reichte die Gemeinde eine Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) vom 21. Oktober 2002 sowie ein Siedlungsinventar ein. Das Amt für Raumplanung verfasste mit Datum vom 27. Juli 2001 einen Vorprüfungsbericht.

Die vorliegende Revision ersetzt die bisherige Planung der Gemeinde Versam mit Ausnahme des Zonenplanes Arezen 1:2'000 vom 16. Dezember 1992, genehmigt mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 569 vom 14. März 1994.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. September 2002 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 20. September 2002. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 4. November 2002 ersuchte der Gemeindevorstand Versam um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung mit dem neuen Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, verabschiedet mit RB Nr. 1620 vom 19. November 2002) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Surselva vom 1. Mai 1993 übereinstimmt.

Es ist festzustellen, dass die für die Ortsplanung der Gemeinde Versam relevanten Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtplanung berücksichtigt wurden. Soweit nötig, wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang näher darauf einzugehen sein.

C.

Baugesetz

1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz (BauG) einige formelle Mängel und rechtswidrige Vorschriften festgestellt werden, welche einer Korrektur durch die Regierung im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 24. April 2003 wurde die Gemeinde Versam detailliert darüber informiert. Der Gemeindevorstand Versam stimmte mit Schreiben vom 14. Juni 2003 und 8. August

2003 der Behebung der formellen Mängel und rechtswidrigen Vorschriften in den Artikeln 13 (Baubewilligung), 19 (Reklamen und Hinweistafeln) und 42 (Zonenschema) zu. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die entsprechenden Kennzeichnungen in den betreffenden Baugesetzesartikeln vorzunehmen.

2. Materielle Beurteilung

Art. 23 (Zu- und Ausfahrten)

In Art. 23 wird die Ausgestaltung von Zu- und Ausfahrten geregelt. Bezüglich Zu- und Ausfahrten bei Kantonsstrassen ist darauf hinzuweisen, dass der entsprechende Vorplatz mindestens 7 m lang sein muss (Art. 10 Abs. 1 lit. b der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz).

Art. 31 (Abwasser)

Art. 31 Abs. 4 BauG bestimmt, dass nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen sei oder, wo dies die örtlichen Verhältnisse nicht erlauben, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten sei. Da in der Gemeinde Versam (noch) kein genereller Entwässerungsplan nach Art. 5 der eidg. Gewässerschutzverordnung vorliegt, wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass für ein allfälliges Einleiten von nicht verschmutztem Abwasser in ein oberirdisches Gewässer oder in eine ARA eine Bewilligung des Amtes für Natur und Umwelt erforderlich ist (Art. 14 Abs. 2 des kant. Gewässerschutzgesetzes i.V.m. Art. 7 lit. b und c der kant. Gewässerschutzverordnung).

Art. 39 (Gewerbezone)

Das Genehmigungsverfahren für Art. 39 BauG wird sistiert, bis eine entsprechende Zonenausscheidung vorgenommen wird.

Art. 46 (Grenz- und Gebäudeabstand)

Art. 46 BauG regelt die einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind. In Art. 46 BauG ist praxisgemäss ein entsprechender Vermerk anzubringen.

Art. 53 (Erholungszone)

Da die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 ausgeschiedene Erholungszone nicht genehmigt werden kann (vgl. Kapitel D), ist es angezeigt, das Genehmigungsverfahren für Art. 53 BauG zu sistieren.

Im Übrigen gibt das am 12. September 2002 verabschiedete Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:2'000

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren wie erwähnt u.a. formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 bezüglich der Wohnzone und der Materialablagerungszone formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur durch die Regierung im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 24. April 2003 wurde die Gemeinde Versam darüber informiert. Der Gemeindevorstand Versam stimmte mit Schreiben vom 14. Juni 2003 der Behebung der formellen Mängel zu. Das ARP wird beauftragt, die entsprechenden Kennzeichnungen in der Legende sowie im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 vorzunehmen.

2. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonenplan 1:2'000 und im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 ausgeschiedenen Bauzonen umfassen gemäss Übersicht UEB insgesamt rund 9.0 ha, wovon ca. 8.0 ha auf Wohnbauzonen, das heisst dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone, Dorferweiterungszone und Wohnzone), fallen. Von diesen ca. 8.0 ha Wohnbauzonen sind ca. 6.0 ha überbaut und ca. 2.0 ha noch nicht überbaut.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von ca. 2.0 ha diese Vorgabe des eidgenössischen Rechtes erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet. Auch müssen gemäss kantonalem Richtplan die Verfügbarkeit des Baulandes und Nutzungsreserve berücksichtigt werden. Insbesondere im Gebiet Underhof gelang es der Gemeinde, effektiv verfügbares Bauland zu schaffen.

Der Baulandverbrauch in Versam bewegt sich im Bereich von 1.5 – 1.8 Wohnbauten pro Jahr. Bei einem mittleren Baulandverbrauch von ca. 700 – 800 m² pro Gebäude sowie einer Planungsperiode von 15 Jahren liegt der Baulandbedarf zwischen 1.6 und 2.2 ha. Die Wohnbauzonenreserven von 2.0 ha entsprechen somit dem Bedarf.

3. Bauzone „Hüschera“

Im Gebiet „Hüschera“ wurden zwei Wohnhäuser und zwei Ställe inkl. Nebenbauten der Dorferweiterungszone zugewiesen. Hüschera ist eine Hofsiedlung abseits des eigentlichen Siedlungskerns von Versam.

Der Bauzonenabgrenzung kommt für die zweckmässige Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes eine zentrale Bedeutung zu. Die Trennung der Bauzonen von den Nichtbauzonen gehört zu den Grundbedingungen jeder Planung. Sie hat dem Anliegen zu entsprechen, die Bautätigkeit auf das Baugebiet zu konzentrieren und eine Streubauweise zu verhindern. Isolierte Punktbauzonen ausserhalb des eigentlichen Baugebietes, welche eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Bauweise ermöglichen oder sanktionieren, sind ebenso wie zu gross bemessene Bauzonen grundsätzlich nicht nur unzweckmässig, sondern sogar gesetzeswidrig. Es käme einer Umgehung der Bestimmungen über Bauten ausserhalb der Bauzonen gleich, wenn man abseits der ei-

gentlichen Dörfer verstückelte Bauzonen ausscheiden dürfte. Die Bauzone Hüschera ist aufgrund ihrer Lage und ihrer Ausdehnung klarerweise als Punktbauzone zu betrachten. Nach konstanter Praxis der Regierung sind derartige Zonen nicht genehmigungsfähig.

Die Ausführungen der Gemeinde und der Grundeigentümer im Rahmen des Anhörungsverfahrens (Eingaben vom 15. Juni 2003, 27. Mai 2003 und Juni 2003) vermögen eine Genehmigung der fraglichen Punktbauzone ebenfalls nicht zu rechtfertigen. Das Verbot zur Ausscheidung von isolierten Bauzonen gilt nach der Praxis der Regierung unabhängig davon, ob in einer Bauzone mehr (Umnutzungs-) Möglichkeiten bestehen als im BAB-Verfahren. Die Gemeinde stellte sodann das Begehren, dass bei der Bejahung einer Punktbauzone die Bauzone so zu ergänzen sei, dass entlang der Parzellen Nr. 10, 11 und 12 eine Bautiefe eingezont und mit der restlichen Bauzone „Hüschera“ zu verbinden sei. Zu diesem Vorschlag kann sich die Regierung erst äussern, falls ein entsprechender von der Gemeindeversammlung beschlossener Genehmigungsantrag vorliegt. Jedenfalls kann bereits jetzt darauf hingewiesen werden, dass der Bedarf für diese Neueinzonung ausgewiesen, eine gute Siedlungsgestaltung gewährleistet sowie die Verfügbarkeit der Einzonung geregelt werden müsste (vgl. RIP 2000, Kapitel 5.2).

Die Bauzone „Hüschera“ kann aufgrund der vorstehenden Erwägungen nicht genehmigt werden.

4. Waldfeststellung

Die im Zonenplan 1:2'000 enthaltenen Waldgrenzen („Statischer Waldrand“ gemäss Legende) entfalten bezüglich des betroffenen Waldes statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG).

5. Gefahrenzonen

Gemäss den von der Regierung mit Beschluss Nr. 969 am 6. Mai 1997 verabschiedeten Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung werden Gefahrenzonen grundsätzlich nur noch im dauernd besiedelten Raum ausgeschieden. Im nicht dauernd besiedelten Raum sollen Gefahrenzonen nur noch ausgeschieden werden, soweit es um ein zusammenhängendes Gebiet mit locker gestreuten Bauten oder Baugruppen geht (z.B. Maiensässgebiete).

Die Räume für die Ausscheidung der Gefahrenzonen werden mittels der Bezeichnung von Erfassungsbereichen definiert. Ausserhalb der Erfassungsbereiche können keine Gefahrenzonen genehmigt werden. Bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsmittel durch die Gemeinde lag die Ausscheidung der Erfassungsbereiche noch nicht vor; sie ist jedoch mittlerweile in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erfolgt. Die Gefahrenzonen ausserhalb der Erfassungsbereiche können nicht genehmigt werden.

Durch den Steinschlag vom 20. Juni 2002 hat sich im Gebiet Versam Station eine andere Gefahrensituation ergeben. Um beurteilen zu können, ob die Erholungszone an diesem Ort genehmigt werden kann, drängt es sich auf, die Gefahrenzonen in diesem Gebiet neu zu überprüfen, auch wenn das Gebiet ausserhalb des Erfassungsbereiches liegt. Die Gemeinde wird aufgefordert, dem zuständigen Regionalforstingenieur den entsprechenden Auftrag zu erteilen. Es handelt sich um das Gebiet nördlich der südlichen Begrenzungslinie der bereits ausgeschiedenen Gefahrenzone 2, also nördlich angrenzend an den Erfassungsbereich mit vollständigem Erfassungskataster. Bis zum Vorliegen der Ergebnisse können allfällige Baugesuche im fraglichen Gebiet nicht bewilligt werden.

6. Erholungszone

Das Genehmigungsverfahren für die Erholungszone im Gebiet Versam Station wird sistiert, bis die Gefährdung des Gebietes nach dem vorstehend erwähnten Steinschlag geklärt ist.

7. Archäologiezone und Archäologische Schutzzone

Die Gemeinde Versam weist zumindest zwei Gebiete auf, die von archäologischem Interesse sind. Entsprechende Schutzzone wurden nicht ausgeschieden.

Bei Arezen-Schlossbühel wird eine mittelalterliche Burganlage vermutet. Die Gemeinde wird ersucht, für das Areal (Koordinatenbereich ca. 745'400 bis 745'500 / 182'880 bis 182'960) die Ausscheidung einer archäologischen Schutzzone zu prüfen. Etwa 400-500 m nördlich der Kirche, am Rande der Rabiusaschlucht, befindet sich eine Hügelkuppe mit frühmittelalterlichen Siedlungsresten (Koordinatenbereich ca. 744'880 bis 744'950 / 184'700 bis 184'820). Hier wird der Gemeinde die Ausscheidung einer Archäologiezone nahegelegt.

Im Zusammenhang mit der Ausscheidung von Zonen zur Sicherung von archäologischen Interessen ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb von Archäologiezonen lediglich die Pflicht besteht, Bauvorhaben und Grabarbeiten vor der Ausarbeitung der Projektpläne der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst zu melden. Damit wird gewährleistet, dass die erforderlichen Abklärungen respektive allfällige Ausgrabungen durch den Archäologischen Dienst bereits in einer frühen Phase vorgenommen werden können und die Ausführung eines allfälligen Bauprojektes nicht durch solche Arbeiten behindert wird. Dagegen sind in der archäologischen Schutzzone Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, grundsätzlich untersagt. Unumgängliche Bodeneingriffe können in der archäologischen Schutzzone nur mit ausdrücklicher Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet werden.

Im Falle der Ausscheidung entsprechender Zonen müsste das Baugesetz mit den dazugehörigen Bestimmungen im Sinne von Art. 78 und/oder Art. 79 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden ergänzt werden.

8. Materialablagerungszone „Lücke“

Am Standort „Lücke“ wurde eine Materialablagerungszone ausgeschieden, welche im Regionalen Richtplan Surselva als Festsetzung enthalten ist. Für den an diesem Standort bereits laufenden Materialablagerungsbetrieb liegt weder eine kommunale Baubewilligung noch eine Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft im BAB-Verfahren noch eine Betriebsbewilligung des Amtes für Natur und Umwelt vor. Die Gemeinde wird angewiesen, dafür zu sorgen, dass das Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen eingeleitet wird und dass die Betreiber gleichzeitig das Gesuch für die Betriebsbewilligung nach Art. 52 f. der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) einreichen. Für die Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen für die Betriebsbewilligung wird empfohlen, mit dem Amt für Natur und Umwelt Kontakt aufzunehmen.

9. Naturschutzzone

Die Anliegen des Natur- und Landschaftschutzes sind in der vorliegenden Ortsplanungsrevision gut berücksichtigt worden. Sowohl das einzige Flachmoor auf Gemeindegebiet, die speziellen Waldgesellschaften sowie auch die Auen wurden vollständig einer Naturschutzzone (NSZ) zugewiesen. Zur Aue „Grossisla“ in Versam Station ergibt sich eine Bemerkung: Im Zusammenhang mit der Erholungszone wur-

de diese Fläche aus der Naturschutzzone ausgenommen. Sobald die bereinigte Gefahrenzonen- und somit auch Erholungszonenabgrenzung vorliegt, ist die Naturschutzzone entsprechend zu ergänzen.

Auch die Trockenstandorte wurden bis auf eine Ausnahme der Naturschutzzone zugewiesen. Das Objekt im Gebiet Calörtsch (Koordinaten 744'050 / 182'600) wurde anstelle einer NSZ einer Landschaftsschutzzone (LSZ) zugewiesen. Dazu ist zu bemerken, dass diesem Objekt aufgrund seiner Ausdehnung am ehesten dereinst nationale Bedeutung zuerkannt wird. Die Zuweisung allein zu einer LSZ ist ungenügend, da damit eine Zerstörung der schützenswerten Objekte nicht verhindert werden könnte. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie bei Vorliegen der Bedeutungszuweisung bezüglich Trockenstandorte vermutlich erneut planerisch aktiv werden muss.

10. Landschaftsschutzzone

Die Gemeinde hat die Landschaftsschutzzone im Raum Ruinaulta aus der abzulösenden Ortsplanung übernommen und eine weitere Landschaftsschutzzone für den Kulturlandschaftsraum Faner Alp – Calörtsch gemäss dem Kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar (L-260 Brüner Alp) ausgeschieden. Das Landschaftsschutzgebiet gemäss RIP 2000 Lengwald-Bärglibüel, welches zum BLN-Objekt 1902 Ruinaulta gehört, wurde demgegenüber einzig einer Ruhezone zugewiesen. Die Ruhezonenausscheidung wird nicht in Frage gestellt, jedoch ist es angezeigt, eine Landschaftsschutzzone zumindest im Ausmass gemäss den Vorgaben des RIP2000 auszuscheiden. Die Gemeinde ist anzuweisen, diese Ergänzung vorzunehmen.

11. Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) zu schützen. Im Zusammenhang mit dem kantonalen Waldgesetz (Art. 2 Abs. 3) und dem Regierungsbeschluss zu den Hecken, Feld- und Ufergehölzen vom 19. Dezember 1995 (RB Nr. 3124) wird dieser Schutz konkretisiert. Demnach sind Hecken nach Art. 18 NHG geschützt, dürfen aber mit einer Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes versetzt werden. Schützenswerte Hecken und Feldgehölze, welche nicht versetzt werden dürfen, sind als geschützte Naturobjekte bzw. Baumgruppen usw. einzeln in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen.

Im Raum Arezen und bei Carnifels befinden sich schutzwürdige Gehölze, die weder der Forstwirtschaftszone zugewiesen noch im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet wurden. Die Gemeinde wird ersucht, die wertvollsten und damit nicht versetzbaren Hecken und Feldgehölze als Naturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen.

Im Übrigen geben der Zonenplan 1:2'000 und der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000, beide vom 12. September 2002, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 12. September 2002 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren wie erwähnt u.a. formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 und im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 bezüglich der Klassifizierung der Kantonsstrassen formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur durch die Regierung im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 24. April 2003 wurde die Gemeinde Versam über die Mängel informiert. Der Gemeindevorstand Versam stimmte mit Schreiben vom 14. Juni 2003 der Behebung der formellen Mängel zu. Das ARP wird

beauftragt, die entsprechenden Kennzeichnungen in den Generellen Erschliessungsplänen 1:2'000 und 1:10'000 vorzunehmen.

2. Radweg

Auf der rechtsrheinischen Oberländerstrasse verläuft die Schweizer Radwanderoute Nr. 2. Die Gemeinde wird ersucht, diesen Radweg im Generellen Erschliessungsplan festzulegen.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung und der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr, Ver- und Entsorgung, alle vom 12. September 2002, geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 12. September 2002 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen, Vorbehalten und Hinweisen genehmigt:

Korrekturen im Einverständnis mit der Gemeinde:

- a) Art. 13 (Baubewilligung)
Art. 13 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt: „19. Einfriedungen aller Art“.
- b) Art. 19 (Reklamen und Hinweistafeln)
Art. 19 Abs. 1 wird gestrichen.
Art. 19 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt: „Hinweistafeln und Reklamen sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.“

c) Art. 42 (Zonenschema)

Der Wohnzone wird anstelle der ES III die ES II zugeordnet.

Vorbehalte und Hinweise:

d) Art. 23 (Zu- und Ausfahrten)

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- und Ausfahrten bei Kantonsstrassen einen Vorplatz von mindestens 7 m Länge bedingen.

e) Art. 31 (Abwasser)

Es wird darauf hingewiesen, dass bis zum Vorliegen eines Generellen Entwässerungsplanes für die Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser in ein oberirdisches Gewässer oder ARA eine Bewilligung des Amtes für Natur und Umwelt erforderlich ist.

f) Art. 39 (Gewerbezone)

Das Genehmigungsverfahren für Art. 39 BauG wird sistiert.

g) Art. 46 (Grenz- und Gebäudeabstände)

Es wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, in Art. 46 BauG einen entsprechenden Vermerk anzubringen.

h) Art. 53 (Erholungszone)

Das Genehmigungsverfahren für Artikel 53 wird sistiert.

2. Der **Zonenplan 1:2'000** und der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000**, beide vom 12. September 2002, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden formellen Korrekturen, Vorbehalten, Aufforderungen, Feststellungen, Anliegen und Hinweisen genehmigt:

Korrekturen im Einverständnis mit der Gemeinde:

- a) Der Wohnzone Arezen wird in der Legende die ES II zugewiesen. Die Abgrenzung der Wohnzone Arezen wird entsprechend dem rechtskräftigen Zonenplan Arezen 1:2'000 vom 16. Dezember 1992 korrigiert. Der Eintrag

in der Legende wird als „Hinweis“ bezeichnet und mit einem Verweis auf den genannten Zonenplan vom 16. Dezember 1992 versehen.

- b) Die Materialablagerungszone wird in der Legende als „überlagerte Nutzung“ bezeichnet. Die entsprechende Fläche wird grundnutzungsmässig der Forstwirtschaftszone zugewiesen.

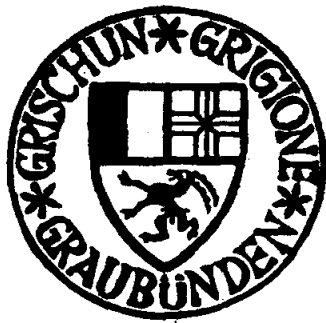
Vorbehalte, Aufforderungen, Feststellungen, Anliegen und Hinweise:

- c) Die Dorferweiterungszone im Gebiet „Hüschera“ wird nicht genehmigt.
- d) Die im Zonenplan 1:2'000 eingetragenen Waldgrenzen erhalten statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG).
- e) Die Gefahrenzonen ausserhalb der Erfassungsbereiche werden nicht genehmigt.
- f) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Erholungszone bei Versam Station wird sistiert.
- g) Die Gemeinde wird ersucht, für die Gebiete Arezen-Schlossbühel und nördlich der Kirche die Ausscheidung einer archäologischen Schutzzone resp. einer Archäologiezone zu prüfen.
- h) Die Gemeinde wird angewiesen, dafür zu sorgen, dass das Baubewilligungsverfahren für den Weiterbetrieb der Materialablagerung Lücke eingeleitet wird und dass in diesem Verfahren gleichzeitig auch das Gesuch für die Betriebsbewilligung nach Art. 52 f. TVA gestellt wird.
- i) Die Gemeinde wird angewiesen, je nach Ergebnis der vorzunehmenden Überprüfung der Gefahrenzonen der Erholungszone im Gebiet Versam Station die Naturschutzzone im Gebiet der Aue Grossisla allenfalls entsprechend anzupassen.

- j) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass ihre Naturschutzzonenplanung zu gegebener Zeit auch in Bezug auf die Trockenstandorte zu ergänzen sein wird, sobald das Inventar der Trockenstandorte von nationaler Bedeutung vorliegt.
 - k) Die Gemeinde wird angewiesen, das Gebiet Lengwald-Bärglibüel einer Landschaftsschutzzone zuzuweisen.
 - l) Die Gemeinde wird ersucht, die wertvollsten und damit nicht versetzbaren Hecken und Feldgehölze als Naturobjekte festzulegen.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2'000** vom 12. September 2002 wird genehmigt.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr, Ver- und Entsorgung**, alle vom 12. September 2002, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden formellen Korrekturen und folgendem Anliegen genehmigt:
- a) Der Begriff „Hauptstrasse“ in der Legende des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 Verkehr wird durch den Begriff „kantonale Verbindungsstrasse“ ersetzt.
 - b) Der Begriff „Kantonsstrasse“ in der Legende des Generellen Erschliessungsplanes 1:10'000 wird durch den Begriff „kantonale Verbindungsstrasse“ ersetzt.
 - c) Die Strasse nach Arezen wird als kantonale Verbindungsstrasse bezeichnet.
 - d) Die Gemeinde wird ersucht, eine Ergänzung der Generellen Erschliessungspläne bezüglich Radwege vorzunehmen.

5. Der Gemeindevorstand Versam wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. September 2002 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
7. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Plänen und im Baugesetz vorzunehmen.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.
10. Mitteilung an:
 - | [REDACTED]
 - | [REDACTED]
 - | [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - | [REDACTED]
 - | [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

i.v. K. Huber

i.V. Klaus Huber

Der Kanzleidirektor:

Keren

[REDACTED] Riesen